Приложение №1

к Положению о порядке

передачи в аренду, безвозмездное

 пользование имущества

Методика расчета арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, сооружениями), находящимися в муниципальной собственности Петровского муниципального образования

Настоящая методика устанавливает порядок определения величины арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества.

Для определения величины арендной платы в настоящей Методике используется:

Сб – базовая величина арендной платы, устанавливаемая решением Думы Петровского сельского поселения.

поправочные коэффициенты, участвующие в расчете и влияющие на размер ставки арендной платы.

Размер ставки арендной платы за 1 кв.м в год определяется по формуле:

Ст = Сб \* Кз \* Км \* КиЗ \* Кто \* Кд \* Кл \* Кса руб. в год, где:

где:

Ст – ставка арендной платы за 1 кв. м в руб. в год;

Сб – базовая средняя величина стоимости строительства 1 кв. м. в руб.;

Кз – коэффициент расположения объекта аренды в п. Речушка (таблица №1);

Км- коэффициент строительного материала объекта аренды (таблица №2);

КиЗ – коэффициент физического износа здания (таблица №3);

Кд – коэффициент доходности от эксплуатации помещения, зависящий от целевого использования объекта аренды (таблица №4);

Кто – коэффициент технического обустройства (таблица №5);

Кл – льготный коэффициент, применяемый:

-на период срока действия договора аренды муниципального имущества (но не менее 5 лет) включенного в перечни муниципального имущества, предназначенного для передачи в аренду субъектами малого и среднего предпринимательства, - 0,3, в остальных случаях 1,0;

-на период временной невозможности использования объекта по техническим причинам, произошедшим не по вине арендатора – 0,5;

-на период проведения ремонтных работ в помещениях, требующих капитального ремонта – 0,3 (не более 3–х месяцев);

Кса – коэффициент субаренды, коэффициент права сдачи части арендуемых площадей в субаренду (при наличии согласования арендодателем в соответствии с гражданским законодательством):

-при сдаче в субаренду до 20% (включительно) арендуемых площадей, но не более 20 кв.м – 1,3;

-при сдаче в субаренду от 21 до 40% (включительно) арендуемых площадей, - 1,5;

-при сдаче в субаренду более 40% арендуемых площадей – 1,8.

При сдаче арендуемого помещения (здания) или его части в субаренду коэффициент права сдачи объекта в субаренду применяется в отношении всей площади арендуемого помещения (здания)

1.1.При почасовом использовании помещения арендная плата рассчитывается пропорционально времени использования помещений при суточном полезном времени использования.

1.2.В случае если муниципальное имущество используется для осуществления двух и более видов экономической деятельности, при расчете арендной платы применяется коэффициент по основному виду деятельности.

1.3.При наличии в Объекте помещений, не приспособленных для использования по основному виду деятельности, на такие помещения (площадь) применяется коэффициент 0,1.

1.4.При сдаче в аренду части кровли (крыши) здания муниципальной собственности Петровского муниципального образования для установки точечных объектов (антенн мобильной, сотовой связи, антенн, принимающих сигналы телевизионных каналов), арендная плата устанавливается в размере 2000 руб. без НДС в месяц за каждый объект.

Установка антенно–мачтового сооружения с размещением антенно – фидерного устройства, арендная плата устанавливается в размере 3000 рублей без НДС в месяц за каждый объект.

Если арендатор занимается несколькими видами деятельности, то коэффициент доходности рассчитывается как средневзвешенная величина пропорционально площадям, занимаемым под тот или иной вид деятельности на арендуемых площадях;

Размер годовой арендной платы за объект нежилого фонда определяется по формуле:

Ап = Ст \* S

где:

Ап – размер годовой арендной платы в рублях без НДС,

Ст – ставка арендной платы за 1 кв. м в рублях в год,

S – арендуемая площадь в кв.м.

Размер месячной арендной платы за объект нежилого фонда определяется по формуле:

Ап мес = Ап/12

где:

Ап мес – месячная арендная плата, в рублях,

Ап – годовая арендная плата без НДС в рублях.

Помещения, находящиеся в оперативном управлении муниципальных учреждений здравоохранения, образования и культуры могут быть представлены в почасовую аренду юридическим и физическим лицам, если помещения в другое время используется балансодержателем.

$$Ап час=\frac{Ап}{Кд\*24}×Кч×1.5$$

Ап час – размер почасовой арендной платы в руб. без НДС

Ап – годовая арендная плата без НДС в руб.

Кд – количество календарных дней в году

Кч – количество рабочих часов в сутки

24 – количество часов в сутках

1.5 – коэффициент, используемый для при расчете часовой арендной платы.

Размер годовой почасовой арендной платы определяется по формуле:

Ап час/год = Ап час\*Кд

Ап час/год – размер годовой почасовой арендной платы в руб. без НДС

Ап час – размер почасовой арендной платы в руб. без НДС

Кд – количество календарных дней в году

Размер месячной почасовой арендной платы за объект нежилого фонда определяется по формуле:

$$Ап час/мес=\frac{Ап час/год}{12}$$

Где:

Ап час/мес – размер месячной почасовой арендной платы в руб. без НДС.

Ап час/год – размер годовой почасовой арендной платы в руб. без НДС

Если арендатор использует помещение пять и более часов в сутки, арендная плата рассчитывается по общей методике расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда.

Приложение № 2

к Положению о порядке

передачи в аренду,

безвозмездное пользование

Методика определения размера арендной платы за пользование движимым имуществом

Формула расчета годовой арендной платы:

Ап = Пст х Кар + НДС

Ап – годовая арендная плата в рублях

Пст – первоначальная балансовая стоимость арендованного имущества с учетом всех переоценок, установленных Правительством Российской Федерации

Кар – коэффициент арендного процента (находится, как коэффициент банковского процента по ссудам /кредитам/, выдаваемый на срок, соответствующий сроку аренды или как коэффициент доходности аренды, равный коэффициенту рефинансирования, утвержденному Центробанком РФ).